



## Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la création d'un règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier

Madame la présidente,  
Mesdames, Messieurs,

### 1. Introduction

Le Grand Conseil a modifié au 1<sup>er</sup> juin 2022 la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) et y a introduit la possibilité pour les communes de créer un fonds d'entretien du patrimoine financier, afin de disposer d'un outil proche de ce qui est pratiqué dans une propriété par étage (PPE) via le fonds de rénovation.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de la LFinEC, et comme le préconise le MCH2 dans sa recommandation n°19, les biens immobiliers du patrimoine financier ne sont plus amortis comptablement. Ils ont été réévalués une première fois lors du passage au MCH2, puis doivent l'être périodiquement (au minimum tous les 5 ans), afin que leur valeur au bilan communal soit le plus proche possible de la valeur de marché.

Or, comme cela sera exposé dans le chapitre suivant, les réévaluations périodiques du patrimoine financier ne sont pas sans poser des problèmes de gestion, par exemple en cas de la réalisation de travaux d'entretien lourds, d'où la possibilité laissée aux communes de constituer un fonds d'entretien du patrimoine financier.

### 2. Problématique des évaluations périodiques en cas de travaux

Pour le patrimoine financier, la LFinEC impose d'utiliser deux méthodes reconnues d'évaluation des immeubles, dont la plus couramment utilisée par les communes, et à La Tène en 2018 lors du passage au MCH2, est la méthode dite de la « valeur de rendement ». Par cette méthode, la valeur de marché du bien immobilier est obtenue en capitalisant les loyers annuels (hors charges) au moyen d'un taux de rendement.

Quelle que soit la méthode utilisée, dans les années qui ont suivi la première réévaluation du patrimoine financier, certaines communes ayant effectué des travaux importants sur leurs bâtiments ont constaté dans la pratique que d'importantes charges de réévaluation allaient impacter ponctuellement leur compte de résultats et mettaient à rude épreuve leur gestion budgétaire. Cette problématique a été exposée aux autorités cantonales, qui sont entrées en matière sur la constitution du présent fonds.

Afin d'illustrer la problématique, il est utile de prendre un exemple inspiré de cas constatés dans la pratique d'autres communes.

#### Exemple

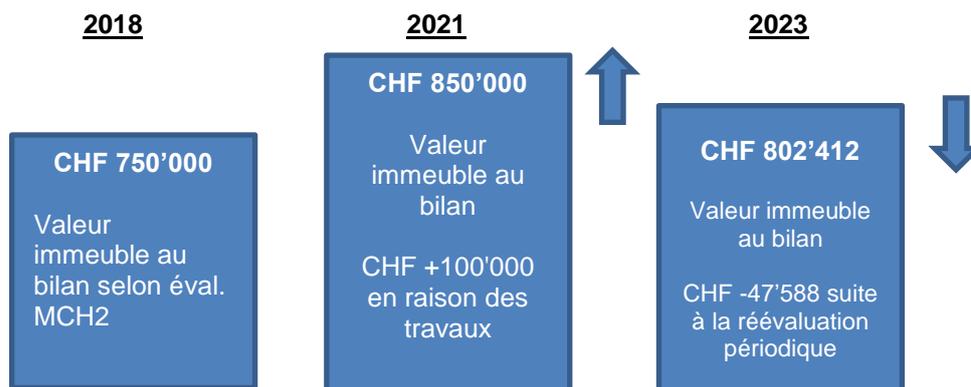
En 2018, lors du passage à MCH2, un immeuble est évalué au moyen d'un taux de rendement de 8%, pour lequel des loyers annuels de 60'000 francs sont encaissés.

Valeur de marché de l'immeuble en 2018 :  $\frac{60'000}{8} \times 100 = 750'000 \text{ francs}$

En 2021, un investissement d'entretien lourd s'avère nécessaire pour la réfection de la toiture et l'isolation, pour un montant de 100'000 francs. Ce montant doit être porté au bilan et non dans le compte de résultats, conformément aux principes d'activation de la LFinEC.

Seules des prestations supplémentaires du bailleur peuvent être répercutées sur les loyers, pour maximum 70% de leur coût, selon l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL), non des travaux d'entretien. Dans l'exemple ci-dessus, en raison de l'amélioration de la qualité thermique, il est considéré que 50% du coût peut être répercuté sur les loyers. Selon la méthode de calcul « Frachboud », dont les paramètres principaux sont le taux précité, la durée de vie de l'investissement et le taux d'intérêt, un montant de 2'187 francs/an peut être pris en compte. Le taux de rendement, contenant un taux de vétusté, est amélioré de -0.25%.

Valeur de marché de l'immeuble après travaux :  $\frac{62'187}{7.75} \times 100 = 802'412 \text{ francs}$



En 2023, lors de la réévaluation périodique exigée par la LFinEC (min. tous les 5 ans), le compte de résultats doit enregistrer une charge pour compenser la perte de valeur de l'immeuble de 47'588 francs. Le fonds proposé permettra de la compenser par un prélèvement équivalent, évitant ainsi les effets « indésirables » sur le compte de résultats, qui pourraient également constituer un frein aux travaux de rénovation du patrimoine financier et à la dégradation de l'état de celui-ci.

Une compensation des autres types de pertes de valeurs du patrimoine financier, consécutives par exemple à une baisse d'un loyer ou de perte de valeur d'un terrain, sera également possible.

A l'inverse, s'il devait résulter un gain lors de la réévaluation périodique, selon les principes MCH2, celui-ci sera toujours enregistré comme un produit dans le compte de résultats et il n'est pas autorisé de l'attribuer au fonds d'entretien du patrimoine.

### 3. Montants de la réserve de réévaluation du patrimoine financier et du futur fonds d'entretien

En 2018, la première réévaluation du patrimoine financier a permis d'alimenter la réserve de réévaluation du patrimoine financier de 3'584'971.85 francs (compte 2960000 du bilan).

Une fois cette réserve constituée, elle ne peut plus être alimentée. Les réévaluations subséquentes du patrimoine financier doivent être enregistrées via les comptes de charges (pour les moins-values) et de revenus (les plus-values).

Selon la LFinEC et les instructions du service des communes, deux possibilités sont laissées aux communes quant à l'avenir de la réserve de réévaluation :

1. conserver la réserve de réévaluation du patrimoine financier au bilan au maximum jusqu'en 2030, puis transférer son montant à la fortune communale
2. transférer la totalité de la réserve de réévaluation dans un fonds d'entretien du patrimoine financier, ce qui est proposé au travers du présent rapport

Une fois le fonds d'entretien du patrimoine financier alimenté par les 3'584'971.85 francs, il sera encore possible d'alimenter annuellement le fonds par une part maximum de 5% des loyers encaissés.

Une récente étude « CECB plus » sur le patrimoine financier a chiffré les travaux de rénovation « énergétiques » à un maximum de 1'300'000 francs. Lors de l'étude détaillée des projets de rénovation, des travaux complémentaires s'avéreront certainement nécessaires.

Toutefois, à ce stade, le montant de 3'584'971.85 francs semble amplement suffisant pour absorber les moins-values du patrimoine financier à moyen terme. De ce fait, conformément à l'art. 2, al.2 du règlement, il est proposé de renoncer dans un premier temps à l'attribution d'une part des loyers au fonds d'entretien, jusqu'à que son solde soit inférieur à 500'000 francs.

### 4. Conclusion

Le patrimoine financier immobilier de la commune nécessitera une attention particulière ces prochaines années, notamment en raison des besoins de rénovation qu'il présente. Une réévaluation de celui-ci sera également obligatoire en 2023 selon la LFinEC.

Le fonds d'entretien du patrimoine financier participera donc pleinement à la compensation des éventuelles moins-values résultant de ces opérations.

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte le présent rapport et d'accepter le règlement ci-joint et la création du règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 20 février 2023

LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Projet de règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier

Annexe 2 : Projet d'arrêté du Conseil général adoptant le règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier

23  
mars  
2023

## Règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier

Création d'un fonds  
d'entretien

### Article premier

<sup>1</sup>Le Conseil communal peut constituer un fonds pour l'entretien des bâtiments du patrimoine financier.

<sup>2</sup>Ce fonds permet la compensation des moins-values des biens inscrits au patrimoine financier de la commune.

<sup>3</sup>Le fonds est enregistré comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous un numéro spécifique 291 et remplace la « Réserve de retraitement du patrimoine financier » figurant en no 296.

Attributions  
au fonds

### Art. 2

<sup>1</sup>Le fonds est alimenté en une seule opération par un transfert complet de la réserve de retraitement du patrimoine financier (296), d'un montant de 3'584'971.85 au 31 décembre 2022, au travers du bilan sans passer dans le compte de résultats.

<sup>2</sup>Une fois que le montant mentionné à l'al.1 est ramené à moins de 500'000 francs, le fonds est alimenté annuellement par un prélèvement de 5% des loyers perçus dans les bâtiments locatifs ; d'autres types d'attributions ne sont pas possibles.

<sup>3</sup>L'attribution de la part des loyers au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 35110 sous le chapitre « 96300 Biens-fonds du patrimoine financier ».

Prélèvements  
au fonds

### Art. 3

<sup>1</sup>Le prélèvement intervient suite à des travaux non répercutables ou partiellement répercutables sur les loyers, ce qui signifie une baisse de rendement de l'immeuble et donc la correction de la valeur de l'actif par le biais du fonds.

<sup>2</sup>Un prélèvement peut également intervenir en cas de modification des variables (montant des loyers, taux de rendement, etc.) entrant dans le calcul de l'évaluation d'un immeuble ou d'un terrain.

<sup>3</sup>La correction de valeur au bilan est imputée en charge sous le compte 344 et le prélèvement au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 45110 sous le chapitre « Biens-fonds du patrimoine financier ».

<sup>4</sup>Le prélèvement au fonds est possible uniquement pour les biens-fonds du patrimoine financier en cas de réduction de valeur.

Compétences de  
prélèvement

### Art. 4

Le Conseil communal est compétent pour effectuer les prélèvements au fonds dans les limites définies à l'art. 3.

Entrée en vigueur

### Art. 5

<sup>1</sup>Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>2</sup>Le Conseil communal est chargé de son exécution, à l'échéance du délai référendaire et de la sanction par le Conseil d'Etat.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente      Le secrétaire,

T. Remexido      P.A. Rubeli

23  
mars  
2023

**Arrêté du Conseil général**  
adoptant  
**le règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier**

---

Le Conseil général de la Commune de La Tène,  
Vu le rapport du Conseil communal, du 20 février 2023,  
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,  
Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,  
Entendu le rapport de la commission réglementaire,  
Entendu le rapport de la commission financière,  
Sur la proposition du Conseil communal,

**a r r ê t e**

Adoption du règlement    **Article premier**  
Le règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier, composé de  
5 articles, est adopté.

Exécution    **Art. 2**  
Le Conseil communal est chargé de la mise en œuvre du présent règlement qui  
sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente,    Le secrétaire,

T. Remexido    P. A. Rubeli